房地产市场交易备案信息采集规范与接口

江苏省建设厅住宅与房地产业促进中心

南京深拓计算机系统集成有限责任公司

2007 年 12 月

目　录

一. WEBSERVICE 接口说明..... 3

1. 房地产市场交易备案信息采集接口 WEB SERVICE 地址..... 3

2.接口说明：..... 3

2.1. SendXMLFile 方法..... 3

2.2. GetTrackRecord 方法..... 4

3. 错误号说明..... 5

0200~~0299 错误号码段描述..... 5

8000~~8009 错误号码段描述..... 5

8100~~8199 错误号码段描述..... 6

8200~~8299 错误号码段描述..... 6

8300~~8399 错误号码段描述..... 7

8400~~8499 错误号码段描述..... 7

9000~~9099 错误号码段描述..... 7

二、客户端调用方式及上报 XML 文件说明..... 8

1. 客户端使用 WEBSERVICE 接口..... 8

2. 上报 XML 文件的相关规定..... 9

三、XML 文件标准化定义..... 9

上报的 XML 文件定义..... 9

四、房地产市场交易上报数据描述..... 12

1．房地产市场交易信息数据内容..... 12

2．房地产市场交易信息结构关系..... 14

一. Webservice 接口说明

摘要：本章详细介绍了房地产市场监测分析系统数据上报 SendXMLFile Webservice 接口提供的方法

1. 房地产市场交易备案信息采集接口 Web Service 地址

WSDL：http://221.231.143.71/jsrmwebsrv/inceptxmlfile.asmx?wsdl
地址：http://221.231.143.71/jsrmwebsrv/inceptxmlfile.asmx

2.接口说明：

此接口提供以下一些函数

2.1. SendXMLFile 方法

功能：上传一个 XML 文件，并在 SOAP 头附上用户名和密码。
```
public string UploadFile(byte[] FileContent)
```
返回值：XML 格式的短信状态报告字符串。

参数说明：

参数	描 述
FileContent	XML 文件内容，通过字节数组传输
SOAP 头参数	
UserName	用户名
PassWord	用户密码，需要进行加密处理后再传送参数，详见第二章客户端调用示例

SOAP 头参数说明：

先定义 header SOAP 头对象，使用 header 传递用户名和密码（详见第二章客户端调用示例）
header.PassWord = "UserName"(加密后)
header.UserID = "PassWord"(加密后)

2.1.1. 返回的上传状态结果 XML 结构

```
<SendStateResult>
    <ErrorNumber></ErrorNumber>
```

```
    <ErrorDescription></ErrorDescription>
</SendStateResult>
```

2.1.2. 节点说明

节 点	描 述
SendStateResult	根节点
ErrorNumber	错误号，"0"为无错误，关于错误号说明详见下节
ErrorDescription	错误描述

2.2. GetTrackRecord 方法

功能：获取用户上传文件信息状态的报告

```
public string GetTrackRecord(DataTime SendDate)
```

返回值：XML 格式的上传状态报告字符串。

参数说明

参数	描 述
SendDate	查询的起始日期
SOAP 头参数	
UserName	用户名
PassWord	用户密码，需要进行加密处理后再传送参数，详见第二章客户端调用示例

SOAP 头参数说明：

先定义 header SOAP 头对象，使用 header 传递用户名和密码（详见第二章客户端调用示例）

header.PassWord = "UserName"(加密后)

header.UserID = "PassWord"(加密后)

2.2.1. 返回的上传信息的 XML 结构

```
<SendStateReport>
    <ErrorNumber></ErrorNumber>
    <ErrorDescription></ErrorDescription>
    <SendState>
        <Message>
            <State></State>
            <DoneTime></DoneTime>
        </Message>
    </SendState>
</SendStateReport>
```

2.2.2. 节点说明

节 点	描 述
SendStateReport	根节点
ErrorNumber	错误号，”0”为无错误
ErrorDescription	错误描述
SendState	此节点中包含返回的多条上传文件状态报告信息集合
SendState—Message	此节点中包含某一条上传文件的状态信息
SendState—Message—State	上传状态值： 0：发送成功 1：发送失败
SendState—Message—DoneTime	接收到 XML 文件的时间

3. 错误号说明

返回值：返回一个字符串，包含错误号码，告诉企业客户端以下信息：

- 如果成功，返回错误号为 0
- 如果失败，返回对应的错误号

错误号除发送成功为 0 外。其他的均为 4 位数字
0200~~0299 : Send Webservice 服务器端服务错误
8000~~8099：XML 文件节点有效性错误号
9000~~9999：用户身份验证错误及过滤错误。

0200~~0299 错误号码段描述

错误号	错误描述（中文）	备注
0299	系统错误！	由于 Webservice 接口系统引起的错误

8000~~8009 错误号码段描述

错误号	错误描述（中文）	备注
8000	上传的 XML 结构错误！	请遵循规定的标准的 XML 文件格式
8001	上传文件的大小不能超过 2MB	
8002	XML 文件中无数据	
8003	与最近一次上传的文件重复	

8004	开始上传两天之后，接下来每天最多只能上传两次 XML 文件

8100~~8199 错误号码段描述

错误号	错误描述（中文）	备注
8101	项目编号为空或长度超过限制	
8102	组织结构代码为空或者无此组织机构代码	
8103	项目名称为空或者长度超过限制	
8104	用地面积为空或者数据类型不为正数值型	
8105	土地取得方式的值只能是 001 或 002	取得方式：001 划拨 002 拍卖
8106	获取时间为空或者时间格式不正确或时间晚于当前时间	
8107	土地费用为空或者数据类型不为货币型	
8108	建筑面积为空或者数据类型不为正数值型	
8109	总投资为空或者数据类型不为货币型	
8110	资金来源的值只能是 001 或 002 或者 003	资金来源：001 自筹 002 拨款 003 融资
8111	建设性质的值只能是 001 或 002 或者 003	建设性质： 001 新建 002 改扩建 003 技术改造
8112	项目用途的值只能是 001 或 002 或者 003	项目用途：001 工厂 002 住宅 003 办公
8113	项目开工时间为空或者时间格式不正确或时间晚于当前时间	
8114	项目竣工时间为空或者时间格式不正确或时间晚于当前时间	
8115	项目负责人为空或者长度超过限制	
8116	地段类别的值只能是 001 或 002 或者 003 或者 004	地段类别：001 一类地段 002 二类地段 003 三类地段 004 四类地段

8200~~8299 错误号码段描述

错误号	错误描述（中文）	备注
8201	许可证号为空或长度超过限制	
8202	项目编号为空或长度超过限制或者无此项目编号	
8203	许可销售面积为空或者数据类型不为正数值型	
8204	许可销售住宅面积为空或者数据类型不为正数值型	
8205	预售套数为空或者不为正整数	
8206	许可证发放日期为空或者时间格式不正确或时间晚于当前时间	

8207	开盘日期为空或者时间格式不正确或时间晚于当前时间
8208	平均价格为空或者数据类型不为货币型

8300~~8399 错误号码段描述

错误号	错误描述（中文）	备注
8301	项目编号为空或长度超过限制或不存在	
8302	许可证号为空或长度超过限制或无此许可证号	
8303	户室号为空或长度超过限制	
8304	结构的值只能是 001 或 002	结构：001 砖混 002 框架
8305	户型的值只能是 001 或 002 或者 003 或者 004	001 一室一厅 002 两室一厅 003 三室一厅 004 三室两厅 005 四室两厅
8306	幢号为空或者长度超过限制	
8307	单元号为空或者长度超过限制	
8308	建筑面积为空或者数据类型不为正数值型	
8309	套内面积为空或者数据类型不为正数值型	
8310	挂牌单价为空或者数据类型不为货币型	

8400~~8499 错误号码段描述

错误号	错误描述（中文）	备注
8401	项目编号为空或长度超过限制或者无此项目编号	
8402	户室号为空或长度超过限制或者不存在	
8403	合同号为空或者长度超过限制	
8404	目前状态的值只能是 001 或 002 或者 003	001 未成交 002 成交 003 其他
8405	成交金额为空或者数据类型不为货币型	
8406	合同时间为空或者时间格式不正确或时间晚于当前时间	

9000~~9099 错误号码段描述

错误号	错误描述（中文）	备注
9001	指定的账号不存在或者密码错误	

二、客户端调用方式及上报 XML 文件说明

摘要：本章介绍了客户端如何使用 Webservice 接口，及在上传 XML 文件中的相关规定

1. 客户端使用 Webservice 接口

- 调用 SendXMLFile 方法使用步骤:
  1) 将上传数据导出生成用户指南中第三章所定义的 XML 标准数据格式的 XML 文件。
  2) 将生成的 XML 文件转换为字节数组。
  3) 将密码进行加密处理。客户端传送密码之前必须先对它进行加密，先将要加密的字符串转换为 Unicode 编码的字节数组 Byte[]，然后反转字节顺序，加密完成。用户名和密码都需要加密。具体示例如下：

     假设用户名为 UserName,，具体代码如下（本示例采用 C#语言，如果使用其他语言，可以参考示例自行编写）：

```
private byte[] encry(string p_strInput)
{
    char[] cr = p_strInput.ToCharArray();
     int n = cr.Length;
    byte[] tmpByte = new byte[n];
    for (n = 0; n < cr.Length; n++)
    {
        tmpByte[n] = Convert.ToByte(cr[n]);
    }
    tmpByte = Encoding.Convert(Encoding.Unicode, Encoding.UTF8, tmpByte);
    return tmpByte;
}
```

  4) 调用 SendXMLFile 方法，传入 byte[] FileContent 参数，并利用 SOAP 头传入加密后的用户名和密码。示例如下（本示例采用 C#语言，如果使用其他语言，可以参考示例自行编写）：

     实例化:

     WebReferenceWeb.SendXMLFile SendXMLWebs=new WebReferenceWeb.SendXMLFile ();

     实例化 SOAP 头：

     WebReferenceWeb.Header header=WebReference.Header();

     传入用户名和加密后的密码：

     header.PassWord = "UserName";

     header.UserID = "PassWord";

     SendXMLWebs.HeaderValue=header;

- 调用 GetTrackRecord 方法使用步骤:
  1） 将用户名和密码进行加密处理(加密处理参见上一个方法)。

2） 调用 GetTrackRecord 方法，传入加密后的参数。

2. 上报 XML 文件的相关规定

1）实行自动定时上报，实时汇总，及时发布，按需共享。具体而言，即每日交易信息在交易日完成后，在夜间零时以后各独立的交易系统向《省房地产市场交易信息数据库》报送数据，系统自动进行统计汇总，并形成日报，在“江苏省住宅与房地产业网”上发布。同时，此报告数据可供各级管理部门使用。系统同时公布未进行上报的单位、未上报的数据信息。

2）一般采用逐级上报，也可以进行单独上报。

3）上报的 XML 文件中的数据应只包括截止前一天上报之后的数据，也就是说不能重复上报之前已经上传的数据。

4）在 XML 数据上报中，不允许出现重复上报相同数据的情况；如果前次上报数据有错误，可重新上报 XML 文件，但一天只允许重新修改上报一次，而且从错误数据之后的数据都必须重新上报。

5）上报的 XML 文件大小不能超过 2MB。

三、XML 文件标准化定义

摘要：本章详细介绍了 XML 文件的标准化定义

上报的 XML 文件定义

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8" ?>
<Project>
    <ProjectBaseInfo>
        <ProjectCode></ProjectCode>
        <OSCode></OSCode>
        <ProjectName></ProjectName>
        <FSUsed></FSUsed>
        <GetMode></GetMode>
        <GetTime></GetTime>
        <LandExpenses></LandExpenses>
        <FSBuilt></FSBuilt>
        <TInvestment></TInvestment>
        <CapitalSource></CapitalSource>
```

```
            <BuildProperty></BuildProperty>
            <ProjectPurpose></ProjectPurpose>
            <PBTime></PBTime>
            <PETime></PETime>
            <ProjectPrincipal></ProjectPrincipal>
            <AreaClass></AreaClass>
        </ProjectBaseInfo>
        <PresellPermitInfo>
            <PermitCode></PermitCode>
            <ProjectCode></ProjectCode>
            <OSCode></OSCode>
            <FloorSpaceSell></FloorSpaceSell>
            <FSSRHouse></FSSRHouse>
            <PresellNumber></PresellNumber>
            <PDDate></PDDate>
            <OQDate></OQDate>
            <AveragePrice></AveragePrice>
        </PresellPermitInfo>
        <BuildingTableInfo>
            <OSCode></OSCode>
            <ProjectCode></ProjectCode>
            <PermitCode></PermitCode>
            <URCode></URCode>
            <Structure></Structure>
            <UnitType></UnitType>
            <BuildingCode></BuildingCode>
            <CellCode></CellCode>
            <FSpaceBulit></FSpaceBulit>
            <FSDwell></FSDwell>
            <HUPrice></HUPrice>
        </BuildingTableInfo>
        <BuildingTradeInfo>
            <ProjectCode></ProjectCode>
            <OSCode></OSCode>
            <URCode></URCode>
            <ContractCode></ContractCode>
            <CurrentState></CurrentState>
            <BargainOnSum></BargainOnSum>
            <ContractTime></ContractTime>
        </BuildingTradeInfo>
    </Project>
```

XML 文件节点的说明：

节 点	描 述	数据类型
Project	根节点	
ProjectBaseInfo	此节点中能包含多条项目基本信息集合	

ProjectBaseInfo—ProjectCode	项目编号，此编号必须唯一	char(9)
ProjectBaseInfo—OSCode	组织机构代码	char(9)
ProjectBaseInfo—ProjectName	项目名称	varchar(100)
ProjectBaseInfo—FSUsed	用地面积	float
ProjectBaseInfo—GetMode	取得方式：001 划拨 002 拍卖	char(3)
ProjectBaseInfo—GetTime	获取时间	datetime
ProjectBaseInfo—LandExpenses	土地费用	Decimal
ProjectBaseInfo—FSBuilt	建筑面积	float
ProjectBaseInfo—TInvestment	总投资	decimal
ProjectBaseInfo—CapitalSource	资金来源：001 自筹 002 拨款 003 融资	char(3)
ProjectBaseInfo—BuildProperty	建设性质：001 新建 002 改扩建 003 技术改造	char(3)
ProjectBaseInfo—ProjectPurpose	项目用途：001 工厂 002 住宅 003 办公	char(3)
ProjectBaseInfo—PBTime	项目开工时间	datetime
ProjectBaseInfo—PETime	项目竣工时间	datetime
ProjectBaseInfo—ProjectPrincipal	项目负责人	varchar(50)
ProjectBaseInfo—AreaClass	地段类别：001 一类地段 002 二类地段 003 三类地段 004 四类地段	char(3)
PresellPermitInfo	此节点中可能包含多条预售许可证信息集合	
PresellPermitInf—PermitCode	许可证号，此许可证号必须唯一	char(20)
PresellPermitInf—ProjectCode	项目编号，此编号必须存在	char(9)
PresellPermitInf—FloorSpaceSell	许可销售面积	float
PresellPermitInf—FSSRHouse	许可销售住宅面积	float
PresellPermitInf—PresellNumber	预售套数	integer
PresellPermitInf—PDDate	许可证发放日期	datetime
PresellPermitInf—OQDate	开盘日期	datetime
PresellPermitInf—AveragePrice	平均价格	decimal
BuildingTableInfo	此节点中可能包含多条楼盘表信息集合	
BuildingTableInfo—ProjectCode	项目编号，此编号必须存在	char(9)
BuildingTableInfo—PermitCode	许可证号，此编号必须存在	char(20)
BuildingTableInfo—URCode	户室号	char(20)
BuildingTableInfo—Structure	结构：001 砖混 002 框架	char(3)
BuildingTableInfo—UnitType	户型：001 一室一厅 002 两室一厅 003 三室一厅	char(3)
BuildingTableInfo—BuildingCode	幢号	char(20)
BuildingTableInfo—CellCode	单元号	char(20)
BuildingTableInfo—FSpaceBulit	建筑面积	float
BuildingTableInfo—FSDwell	套内面积	float
BuildingTableInfo—HUPrice	挂牌单价	decimal
BuildingTradeInfo	此节点中可能包含多条楼盘表交易信息集合	
BuildingTradeInfo—ProjectCode	项目编号，此编号必须存在	
BuildingTradeInfo—URCode	户室号	

BuildingTradeInfo—ContractCode	合同号	char(20)
BuildingTradeInfo—CurrentState	目前状态：001 未成交 002 成交 003 其他	char(3)
BuildingTradeInfo—BargainOnSum	成交金额	decimal
BuildingTradeInfo—ContractTime	合同时间	datetime

注意事项：在 XML 节点中的数据为类型的，统一取编号。例如 **ProjectBaseInfo—GetMode**，类型的值用 001 或者 002。

四、房地产市场交易上报数据描述

1．房地产市场交易信息数据内容

（1）综合机关 / 企业（单位）信息[DepartmentEnterpriseInfo]：

序号	代码	名称	英文名称	英文缩写	数据类型	唯一	必须
1	101	组织结构代码	Organization Structure Code	OSCode	char	是	是
2	102	综合机关 / 企业（单位）名称	Department/Enterprise Name	DEName	varchar		是
3	103	法定代表人	Legal Representative	LRepresentative	varchar		是
4	104	行政区划代码	Regionalism Code	RCode	varchar		是
5	105	详细地址	Particular Address	PAddress	varchar		
6	106	网址	Uniform Resource Locator	URL	varchar		
7	107	单位性质	Units Property	UnitsProperty	char		是
8	108	登记注册类型	Register Type	RegisterType	char		是
9	109	省（自治区、直辖市）	Province	Province	varchar		是
10	110	地（市、州、盟）	City	City	varchar		
11	111	县（区、市、旗）	County	County	varchar		
12	112	成立时间	Found Time	FoundTime	datetime		
13	113	邮政编码	Postal Code	PostalCode	integer		
14	114	传真	Fax	Fax	varchar		
15	115	电话	Phone	Phone	char		
16	116	联系人	Linkman	Linkman	char		

说明：

行政区划代码：行政机关的划分代码，格式 □□-□□-□□-□□□；

单位性质：001 事业单位 002 机关 003 其他；

登记注册类型：企业（单位）信息中的分类，110 国有企业；150 有限责任企业；160 股份有限

公司； 170 私营企业；200 港、澳、台商投资企业；300 外商投资企业。

（2）项目基本信息[ProjectBaseInfo]：

序号	代码	名称	英文名称	英文缩写	计量单位	数据类型	唯一	必须
1	101	项目编号	Project Code	ProjectCode		varchar	是	是
2	102	组织机构代码	Organization Structure Code	OSCode		char		是
3	103	项目名称	Project Name	ProjectName		varchar		是
4	104	用地面积	Floor Space Used	FSUsed	平方米	float		是
5	105	取得方式	Get Mode	GetMode		char		是
6	106	获取时间	Get Time	GetTime	日期	datetime		是
7	107	土地费用	Land Expenses	LandExpenses	万元	decimal		是
8	108	建筑面积	Floor Space Built	FSBuilt	平方米	float		是
9	109	总投资	Total Investment	TInvestment	万元	decimal		是
10	110	资金来源	Capital Source	CapitalSource		char		是
11	111	建设性质	Build Property	BuildProperty		char		是
12	112	项目用途	Project Purpose	ProjectPurpose		char		是
13	113	项目开工时间	Project Begin Time	PBTime	日期	datetime		是
14	114	项目竣工时间	Project End Time	PETime	日期	datetime		是
15	115	项目负责人	Project Principal	ProjectPrincipal		varchar		是
16	116	地段类别	Area Class	AreaClass		char		是

说明：

取得方式：001 划拨 002 拍卖。

资金来源：001 自筹 002 拨款 003 融资

建设性质：001 新建 002 改扩建 003 技术改造

项目用途：001 工厂 002 住宅 003 办公

地段类别：001 一类地段 002 二类地段 003 三类地段 004 四类地段

（3）预售许可证信息[PresellPermitInfo]：

序号	代码	名称	英文名称	英文缩写	计量单位	数据类型	唯一	必须
1	101	许可证号	Permit Code	PermitCode		varchar	是	是
2	102	项目编号	Project Code	ProjectCode		varchar		是
3	103	许可销售面积	Floor Space Sell	FloorSpaceSell	平方米	float		是
4	104	许可销售住宅面积	Floor Space Sell Residential House	FSSRHouse	平方米	float		是
5	105	预售套数	Presell Number	PresellNumber	套	integer		是
6	106	许可证发放日期	Permit Dispense Date	PDDate	日期	datetime		是
7	107	开盘日期	Open Quotation Date	OQDate	日期	datetime		是
8	108	平均价格	Average Price	AveragePrice	元	decimal		是

（4）楼盘表信息[BuildingTableInfo]：

序号	代码	名称	英文名称	英文缩写	计量单位	数据类型	唯一	必须
1	101	户室编号	Unit Room Number	URNumber		integer	是	是
2	102	户室号	Unit Room Code	URCode		char		是
3	103	项目编号	Project Code	ProjectCode		char		是
4	104	许可证号	Permit Code	PermitCode		char		是
5	105	结构	Structure	Structure		char		是
6	106	户型	Unit Type	UnitType		char		是
7	107	幢号	Building Code	BuildingCode		char		是
8	108	单元号	Cell Code	CellCode		char		是
9	109	建筑面积	Floor Space Built	FSpaceBulit	平方米	float		是
10	110	套内面积	Floor Space Dwell	FSDwell	平方米	float		是
11	111	挂牌单价	Hold Unit Price	HUPrice	万元	decimal		是

说明：

结构：001 砖混 002 框架

户型：001 一室一厅 002 两室一厅 003 三室一厅

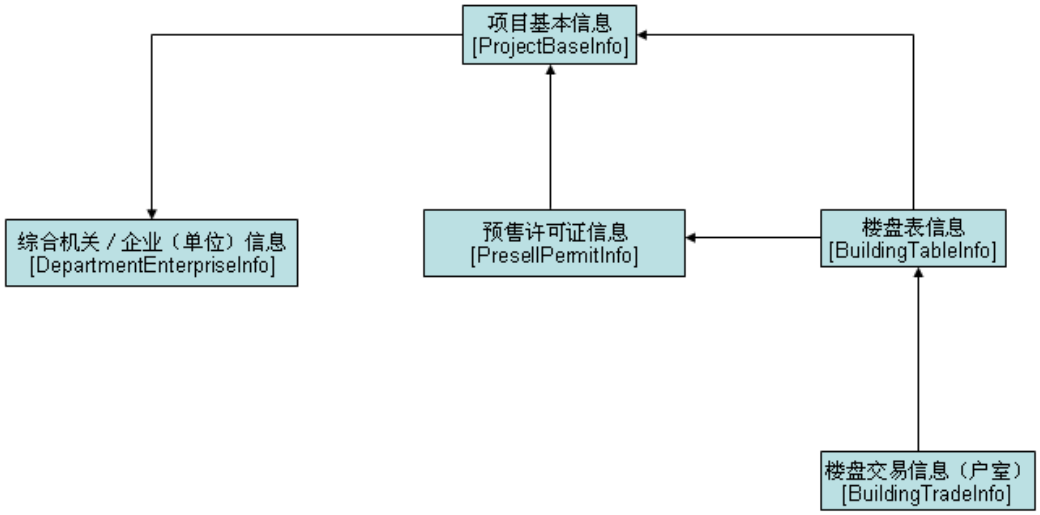
（5）楼盘交易信息（户室）[BuildingTradeInfo]：

序号	代码	名称	英文名称	英文缩写	计量单位	数据类型	唯一	必须
1	101	交易信息编码	Trade Info Code	TICode		integer	是	是
2	102	户室编号	Unit Room Number	URNumber		Char		是
3	103	合同号	Contract Code	ContractCode		Char		是
4	104	目前状态	Current State	CurrentState		Char		是
5	105	成交金额	Bargain On Sum	BargainOnSum	元	decimal		是
6	106	合同时间	Contract Time	ContractTime	日期	datetime		是

说明： 目前状态：001 未成交 002 成交 003 其他。

2. 房地产市场交易信息结构关系

1、综合机关／企业（单位）信息[DepartmentEnterpriseInfo]
2、项目基本信息[ProjectBaseInfo]
3、预售许可证信息[PresellPermitInfo]
4、楼盘表信息[BuildingTableInfo]
5、楼盘交易信息（户室）[BuildingTradeInfo]


项目基本信息
[ProjectBaseInfo]
综合机关／企业（单位）信息
[DepartmentEnterpriseInfo]
预售许可证信息
[PresellPermitInfo]
楼盘表信息
[BuildingTableInfo]
楼盘交易信息（户室）
[BuildingTradeInfo]

数据关系图